



WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

tel. **22 350 91 91**
www.michalowice.pl

e-mail: **sekretariat@michalowice.pl**
ePUAP: **/4ld31qr0t1/SkrytkaESP**

Reguły, 10 stycznia 2024 r.

OŚ.6220.9.2023

DECYZJA Nr 19.2024

Na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2023 poz. 1094 ze zm.) oraz w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku JM Construction Management Sp. z o.o. z siedzibą 00-844 Warszawa ul. Grzybowska 87

orzekam

odmówić wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na dz. ew. nr 76/1, 77/1, 78, 79/1, 80/2, 81/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/2, 91/2, 92/1, 316/4 obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie”.

UZASADNIENIE

W dniu 22 maja 2023 r. JM Construction Management Sp. z o.o. z siedzibą 00-844 Warszawa ul. Grzybowska 87 zwróciła się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na dz. ew. nr 76/1, 77/1, 78, 79/1, 80/2, 81/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/2, 91/2, 92/1, 316/4 obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie”.

W toku postępowania wystąpiono do organów opiniujących czy przedmiotowa inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z 15 czerwca 2023 r. sygn. NZ.9022.2.20.2023.4360.158 odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (Zarząd w Łowiczu) opinią z dnia 13 lipca 2023 r. sygn. WA.ZZŚ.5.4901.1.211.2023.PD (data wpływu do urzędu 20 lipiec 2023r.) również stwierdził, że dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie opinią z 13 września

2023 r. sygn. WOOŚ-I.4220.810.2023.ML odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków (lub wymagań) w zakresie ochrony przyrody.

Zgodnie z załączoną do wniosku Kartą informacyjną przedsięwzięcia w ramach planowanego przedsięwzięcia planuje się budowę zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Dopuszcza się etapową budowę inwestycji oraz możliwość jej realizacji w podziale na mniejsze zespoły. Inwestycja będzie obejmowała budowę/montaż:

- 2 hal magazynowo-biurowych H8 i H9 o wysokości do attyki ok. 12 m;
- powierzchni utwardzonych (m. in. chodników, dróg, parkingów, placów manewrowych), budynków/budowli/pomieszczeń technicznych (m. in. kotłowni, portierni, itp.);
- szczelnych zbiorników p.poż i pompowni p.poż.;
- szczelnych zbiorników retencyjnych otwartych i/lub podziemnych o łącznej pojemności minimum 650 m³;
- infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektro-energetyczne, gazowe, teletechniczne, odgromowe, itp.;
- stacji gazowej (LNG/LPG/CNG) wyposażonej w instalację do przesyłu gazu oraz naziemne, szczelne zbiorniki na gaz o łącznej pojemności do 4,85 m³;
- bram i ogrodzeń, innych elementów zagospodarowania terenu i zieleni;
- opcjonalnie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki o łącznej pojemności minimum 69 m³;
- opcjonalnie ujęcia wód podziemnych.

Łączna powierzchnia zabudowy planowanego zespołu hal magazynowo-biurowych wyniesie maksymalnie 1,61 ha (w tym maksymalnie 1,29 ha moduły magazynowe). Planowany zespół hal ma pełnić funkcję dystrybucyjno-produkcyjno-magazynową oraz usługową (w tym biurową). Zakłada się, że w każdym z modułów magazynowych składowane i konfekcjonowane będą produkty i towary o różnorodnej charakterystyce, jak np.: produkty spożywcze, produkty i wyroby tekstylne, produkty chemii gospodarczej, produkty AGD, możliwe farmaceutyki wraz z chłodniami, inne wyroby i produkty niepowodujące zagrożenia wybuchem i nie reagujące z wodą. Towary będą magazynowane w szczelnych opakowaniach oraz będą składowane na europaletach, na standardowych regałach wysokiego składowania na 5 lub 6 poziomach. Na części planowanej powierzchni magazynowej hal dopuszcza się możliwość prowadzenia nieuciążliwej produkcji. W ramach infrastruktury towarzyszącej zorganizowane zostaną parkingi naziemne o maksymalnej liczbie miejsc postojowych 232 szt. Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wyniesie maksymalnie 0,31 ha. Drogi wewnętrzne oraz trakty pieszo-jezdne będą wykonane głównie z kostki betonowej. Łączna długość wewnętrznych dróg dojazdowych wyniesie maksymalnie 1,01 km. Dojazd do inwestycji zostanie zorganizowany od strony północnej poprzez specjalnie wybudowany odcinek drogi. Łączna powierzchnia planowanych terenów utwardzonych wyniesie maksymalnie 1,41 ha. Źródłem ciepła dla każdej z hal będzie indywidualna kotłownia gazowa (Q = 940 kW w każdym pomieszczeniu) wyposażona w dwa kotły. Przedsięwzięcie zasilane będzie gazem magazynowanym w zbiornikach naziemnych o łącznej pojemności 4,85 m³, a docelowo z gminnej sieci gazowej. W każdej z hal dla części biurowej planuje się instalacje wentylacji mechanicznej nawiewno-wyciągową. W każdej z hal instalacja zasilana będzie

z 2 szt. central wentylacyjnych. W części biurowej każdej hali zamontowana zostanie instalacja chłodzenia. Instalacja składała się będzie z klimatyzatorów freonowych typu Split. Na dachu hal będą znajdowały się agregaty chłodnicze dla central wentylacyjnych. Teren przedsięwzięcia przewiduje się wyposażyć w 4 szt. agregatów chłodniczych. Również przewiduje się możliwość zastosowania rozwiązań w zakresie odnawialnych źródeł energii jak panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, itp. Powierzchnia biologicznie czynna zostanie zagospodarowana poprzez nasadzenia roślinności trawiastej lub/i łąki kwietnej. Ilość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej – zgodnie z zapisami MPZP. Planuje się wykonanie zieleni na części powierzchni stropodachów.

W ramach planowanej inwestycji opcjonalnie zajdzie konieczność budowy ujęcia wód podziemnych o zasobach eksploatacyjnych w granicach 8-9 m³/h. Wykonanie przedmiotowego ujęcia wód podziemnych będzie wiązało się przykładowo z następującymi etapami jego realizacji:

- wykonanie odwiertu studziennego w wytyczonym miejscu ujęcia;
- montaż rury osłonowej;
- montaż kolumny filtrowej (rura podfiltrowa, filtr, rura nadfiltrowa);
- wykonanie obsypki żwirem filtracyjnym;
- przeprowadzenie uszczelnienia otworu;
- przeprowadzenie pompowania oczyszczającego i pomiarowego określającego wydajność studni;
- dobór pompy głębinowej;
- zabezpieczenie studni do momentu podłączenia deklek lub głowicą.

W toku prowadzenia sprawy stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie jest niezgodne z planem miejscowym obowiązującym na planowanym terenie przedsięwzięcia. Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obszaru „Opacz Mała” (Uchwała Nr XXVI/314/2017 z dnia 14 września 2017 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 31 października 2017 r., poz. 9642). Zgodnie z planem miejscowym obszar inwestycji położony jest głównie na terenach: 19UP „zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów” oraz 18USM/MN „zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a także 38KDD „tereny drogi publicznej klasy dojazdowej” i WR „tereny rowu melioracyjnego”.

W obowiązującym planie miejscowym na terenie 19UP (na którym projektuje się realizację zabudowy) obowiązują m.in. następujące zapisy:

- przeznaczenie – „tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”;
- powierzchnia zabudowy – „nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej”;
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

- inne zapisy planu miejscowego dla terenu 19UP:
 - dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
 - dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
 - wyklucza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizacji funkcji przemysłowych innych niż funkcje przemysłowe nieuciążliwe; jako funkcje przemysłowe nieuciążliwe rozumie się działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny.

W obowiązującym planie miejscowym na terenie 18USM/MN (na którym projektuje się „rezerwę terenu zielonego pod zbiorniki kanalizacji deszczowej, zbiornik ppoż., przepompownię, zbiorniki na gaz”) obowiązują m.in. następujące zapisy:

- przeznaczenie – „tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- powierzchnia zabudowy – „nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej”;
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych, magazynów – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- inne zapisy planu miejscowego dla terenu 16USM/MN:
 - na jednej działce budowlanej mogą być lokalizowane funkcje usługowe albo funkcje mieszkaniowe i usługowe,
 - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m²,
 - zakaz lokalizacji funkcji usług takich jak komisje samochodowe, związanych ze sprzedażą pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - na jednej działce budowlanej wyklucza się sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych,
 - wyklucza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizacji funkcji usługowych innych niż funkcje usługowe nieuciążliwe; jako funkcje usługowe nieuciążliwe rozumie się działalność usługową wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana działalność nie jest źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN300, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia na działkach położonych na terenach oznaczonych w planie miejscowym jako 19UP projektowana jest zabudowa zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi.

W Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia podano m.in. następujące parametry projektowanej inwestycji:

- dwie hale magazynowo-biurowe o wysokości do attyki ok. 12 m;
- powierzchnie utwardzone (m.in. chodniki, drogi, parkingi, place manewrowe) – brak danych;
- budynki/budowle/pomieszczenia techniczne (m.in. kotłownia, portiernia) – brak danych;
- inne elementy zagospodarowania terenu i zieleni – brak danych.

Zgodnie z orientacyjnym planem zagospodarowania terenu przedsięwzięcia (zamieszczonym na stronie 10 Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia) przewiduje się lokalizację hal magazynowo-biurowych na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako 19UP natomiast na obszarze określonym w planie miejscowym jako 18USM/MN przewiduje się „rezerwę terenu zielonego pod zbiorniki kanalizacji deszczowej, zbiorniki ppoż., przepompownię, zbiorniki na gaz”.

Z analizy zapisów Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia można wnioskować, że wskaźniki urbanistyczne dotyczące projektowanego przedsięwzięcia nie są zgodne z ustaleniami planu miejscowego, w tym:

- z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że procent powierzchni biologicznie czynnej rozpatrywano łącznie dla wszystkich działek i ich fragmentów położonych na różnych terenach funkcjonalnych w obowiązującym planie miejscowym. Natomiast na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako 19UP należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej (zwany dalej pbc) na poziomie nie mniejszym niż 20% powierzchni działki budowlanej – z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia nie wynika, aby na działkach budowlanych lub ich fragmentach położonych w wydzieleniu 19UP zachowano wymagany udział „pbc”. Również z planu zagospodarowania terenu przedsięwzięcia nie wynika, że zachowano tu wymagany udział „pbc” – nie wskazano miejsc lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych;
- na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako 19UP powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej – z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że procent powierzchni zabudowy rozpatrywano łącznie dla wszystkich działek i ich fragmentów położonych na różnych terenach funkcjonalnych w planie miejscowym. Ponadto z planu zagospodarowania terenu przedsięwzięcia można odczytać, że hale magazynowo - biurowe zajmują więcej niż 60% powierzchni działek budowlanych położonych na terenie 19UP.

Organ pismem z dnia 14 listopada 2023r. wystąpił do Strony o złożenie wyjaśnień, gdyż z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że procent powierzchni biologicznie czynnej rozpatrywano łącznie dla wszystkich działek i ich fragmentów położonych na różnych terenach

funkcjonalnych w obowiązującym planie miejscowym. Natomiast na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako 19UP należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej (zwany dalej pbc) na poziomie nie mniejszym niż 20% powierzchni działki budowlanej – z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia nie wynika, aby na działkach budowlanych lub ich fragmentach położonych w wydzieleniu 19UP zachowano udział pbc. Również z planu zagospodarowania terenu przedsięwzięcia nie wynika, że zachowano tu wymagany udział pbc – nie wskazano miejsc lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych.

Inwestor pismem z dnia 23 listopada 2023 r. (data prezentaty) przedstawił stanowisko, w którym wskazał, że nie należy utożsamiać pojęcia działki budowlanej z pojęciem działki ewidencyjnej. Dodał nadto, że działka budowlana może się składać z wielu działek ewidencyjnych. W konkluzji wskazano, że należy traktować jako jedną działkę budowlaną całościowo, zgodnie z zakresem ukazany na rysunku PZT1. Odniesiono się również do kwestii rozpatrywania całości inwestycji jako kilku oddzielnych działek budowlanej – w zależności od granic terenów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Inwestor stwierdził, że takie rozpatrywanie jest niepoprawne.

Stanowisko zaprezentowane przez Inwestora jest nieprawidłowe. O ile kilka działek ewidencyjnych może stanowić jedną działkę budowlaną (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 grudnia 2020 r. II OSK 2498/19, nie publ.), to rozszerzające przyjęcie, że różnego rodzaju tereny oznaczone odmiennie w miejscowym planie stanowią jedną działkę budowlaną jest niezasadne.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia przeznaczenia **terenów**, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym...” (art. 14 ust 1) oraz „plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego” (art. 14 ust. 8). Ponadto „w planie miejscowym określa się obowiązkowo: **przeznaczenie terenów** oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” (art. 15 ust. 2 pkt 1). Oznacza to obowiązek sprecyzowania w planie miejscowym przyszłego sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu przez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma dany teren pełnić i jakie wskaźniki na nim obowiązują. W związku z powyższym należy uznać, że plan miejscowy odnosi swoje ustalenia do precyzyjnie wyznaczonych na załączniku graficznym, za pomocą linii rozgraniczających, terenów, a nie do działek budowlanych. Tereny takie mogą obejmować wiele działek ewidencyjnych, pojedyncze działki lub ich fragmenty, a także liczne, pojedyncze lub tylko fragmenty działek budowlanych. Poszczególne tereny oznacza się również symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów tak, aby bez wątpliwości połączyć można było ustalenia tekstowe planu z konkretnym terenem na rysunku. Biorąc pod uwagę powyższe, jeśli plan miejscowy określa wartość wskaźników do działki budowlanej to dotyczą one działek budowlanych na terenie określonym liniami rozgraniczającymi. Wskazana w odpowiedzi przez Inwestora interpretacja nie może być uznana za właściwą i godzi w podstawowe zasady planowania przestrzennego określone ustawą. Podkreślić należy, że zagospodarowanie analizowanego terenu w zaproponowany sposób spowoduje, że na terenie 19UP nie zostaną zachowane wymagane w planie miejscowym wskaźniki.

W związku z powyższym przedmiotowe przedsięwzięcie jest niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy, właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach **po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte.

W razie stwierdzenia niezgodności planowanego przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązkiem organu jest wydanie decyzji odmownej w sprawie środowiskowych uwarunkowań. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 2023 r., III OSK 2111/21, LEX).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w osnowie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Michałowice. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Michałowice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzję otrzymują:

1. _____ – pełnomocnik JM Construction Management Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania - zgodnie z art. 49 Kpa,
3. Urząd Gminy Raszyn,
4. aa – 2 szt.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
4. Starosta Pruszkowski.